DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

BLASIMON



PLU approuvé par D.C.M. du 9 janvier 2014 2ème Modification du PLU approuvée par D.C.M. du

2ème Modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

1.0 Notice explicative



Sommaire

I. INTRODUCTION	3
II. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
II.1 SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH EN ZONE A ET N	3
II.2 MODIFICATIONS COMMUNES AUX ZONES UA, UB, UC, UE, 1AU, A et N	8
II.3 MODIFICATION DES OAP DE LA ZONE 1AU	10
III. CONSEQUENCES SUR LE ZONAGE DU PLU	15
IV. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU	16
V. INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU	17
VI. COMPOSITION DU DOSSIER DE LA 2 ^{ème} MODIFICATION DU PLU	17
VII. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	17

I. INTRODUCTION

Le présent dossier constitue la 2ème modification du P.L.U. de Blasimon effectuée dans le but de modifier le règlement et le zonage du PLU.

La présente notice est spécifique à la 2ème modification du P.L.U. et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tous les renseignements concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par D.C.M. le 9 janvier 2014

La démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la commune de Blasimon, elle constitue la 2ème procédure de modification.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, cette modification :

- 1° Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

II. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II.1 SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH EN ZONE A ET N

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait considérablement restreint les capacités d'évolution des habitations existantes en zone A et N. La loi LAAAF du 13 octobre 2014 avait assoupli une première fois le code de l'urbanisme en permettant les extensions des constructions existantes. Néanmoins, cet assouplissement ne prenait pas en compte les nombreuses demandes concernant les constructions annexes, comme les piscines et les garages.

La loi Macron du 6 août 2015 est donc venue compléter le 1^{er} assouplissement opéré en intégrant, à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, des dispositions qui permettent désormais au PLU d'autoriser les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N.

La commune de Blasimon souhaite donc apporter une mise à jour du volet règlementaire (écrit et graphique) afin d'intégrer ces nouvelles dispositions et permettre la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux extensions des constructions existantes à usage d'habitation et annexes en zone A et N et de supprimer les secteurs Ah et Nh qui n'apportent pas de complément réglementaire car il ne s'agit pas de STECAL, puisque aucune constructibilité de constructions supplémentaire n'est accordée.

En effet, le règlement des secteurs Ah et Nh ne permet que l'extension limitée et encadrée des constructions existantes à usage d'habitations. De plus, la précédente modification du PLU avait permis de limiter l'emprise et la hauteur des annexes des habitations ainsi que les piscines.

II.1.1 Conséquences sur le zonage

Cette modification entraîne une évolution des surfaces globales du Plan Local d'Urbanisme de Blasimon par suppression des secteurs Ah et Nh.

II.1.2 Conséquences sur le règlement

D'un point de vue règlementaire, la volonté de mettre en compatibilité le règlement du PLU relatif aux zones A et N avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, et visant à autoriser les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, doit remplir plusieurs conditions cumulatives :

- la zone d'implantation ;
- les conditions de hauteur ;
- les conditions d'emprise au sol ;
- les conditions de densité.

Pour cela les articles 2, 7, 8, 9 et 10 vont être complétés pour apporter les modalités de gestion, et d'implantation des annexes (y compris piscine) pour les habitations situées en zone A et N.

La nouvelle rédaction du règlement figure à la pièce 3.0 de la présente notice explicative. Toutes les modifications apportées sont de couleur rouge foncé dans l'exemplaire joint.

II.1.3 Mise en compatibilité du règlement de la zone A avec la loi Macron du 6 août 2015

Le caractère de la zone A mentionnait l'existence de secteur AH afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y était interdite et seules étaient permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.

Du fait de la suppression de ces secteurs qui ne donne pas de constructibilité supplémentaire, cet alinéa n'a plus de raison d'être.

Article 1

L'article 1 définit les occupations et utilisations du sol interdites. Cet article interdisait toute nouvelle construction en secteur Ah sauf celles autorisées dans l'article A2. Cet alinéa peut être supprimé car l'alinéa 1.1 interdit toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

Article A2:

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Cet article ne traite pas des possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole.

La commune de Blasimon comptait un certain nombre de secteurs Ah. Ils ont été définis à l'époque de l'élaboration du PLU en 2013-2014, en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (nomenclature de cet article du code de l'urbanisme à ce moment-là), comme des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteintes ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Avec la suppression des secteur Ah, il doit être supprimé toutes les références à ces secteurs et reformuler les conditions d'extension des constructions d'habitation en zone agricole.

Ainsi dans le PLU de Blasimon, les zone A englobent des constructions à usage d'habitations qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole, mais qu'il convient de gérer (extension, annexe, piscine). Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est possible compte tenu du soin qui a été apporté à réduire et limiter le périmètre de ces secteurs autour des constructions existantes. Seules les extensions des constructions existantes y sont autorisées. Cette extension limitée à 30% n'est pas remise en cause car elle permet de garantir une extension nécessaire et suffisante aux besoins des habitants et sans engendrer une majoration de 30 % pour chacune des règles concernées (articles L.153-45 et L.153-47 du Code de l'urbanisme). Par contre il est proposé de limiter l'extension des constructions par rapport à l'emprise au sol plutôt que par rapport à la surface de plancher supplémentaire. L'emprise au sol permet de mieux prendre en compte la diversité des surfaces des constructions existantes et de laisser un plus grandes marges d'adaptabilité des usages des extensions.

Ainsi, il est précisé dans le règlement de la zone A que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

De plus, les constructions à usage d'habitation ont été oubliées lors de l'élaboration du PLU. L'application du PLU ne permet pas les extensions de ces constructions à usage d'habitation non agricoles, ni les piscines, ni les annexes.

Ainsi, en fonction de la surface de plancher de ces habitations qui peuvent varier en fonction du type de construction (ancien ou plus contemporain), deux alternatives sont proposées :

- soit à hauteur de 30% de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de l'emprise au sol supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale, c'est-à-dire la surface originelle + la surface de l'extension, ne dépassera pas 300m² de l'emprise au sol de l'unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien dépasse 300m² de l'emprise au sol de l'unité foncière, son extension est possible à la double condition de :

- 1) rester dans le volume de la construction existante,
- 2) ne pas créer de logement supplémentaire.

De plus, la délimitation spatiale de ces secteurs ne correspondait pas à la réalité du terrain, ni au découpage parcellaire non agricole sur lequel les constructions à usage d'habitation, non agricoles et non nécessaires à l'activité agricole sont implantées : en effet, de nombreuses limites de zones agricoles coupaient des parcelles en deux, interdisant aux propriétaires de réaliser l'extension limitée qui est autorisée par le règlement de la zone Ah. La suppression des secteurs Ah permet de facilité la gestion des constructions existantes à usage d'habitation sans que cette extension ne compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les fonds de parcelles sont classés en zone agricole alors qu'il s'agit de jardins d'agrément et non de parcelles cultivées et non exploitées. Le règlement de la zone agricole A interdit aux propriétaires de construire une piscine ou un abri de jardin sur la partie de la parcelle en zone agricole, puisque le règlement de la zone agricole ne permet pas de construire une construction nouvelle qui n'est pas nécessaire à l'activité agricole.

Ainsi, la modification du règlement permet, avec l'intervention sur le plan de zonage :

- de définir une gestion de toutes les constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricoles (de même que celles qui avaient été oubliées dans le pastillage Ah à l'époque de l'élaboration du PLU),
- ainsi que la construction d'annexes et de piscines, si elles ne sont pas éloignées de plus de 20m de la construction principale, afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole par la dispersion des constructions et la multiplication des conflits d'usage.

Ainsi, ces constructions (annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30m² et piscines) ne sont pas de nature à porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, puisqu'elles existent déjà sur des terrains qui ne sont pas agricoles (parcelles de jardins de constructions d'habitation existantes).

La rédaction de l'article A2 est simplifiée donc par la suppression des alinéas suivant :

Sur l'ensemble de la zone A et en secteur Ah, l'extension des constructions existantes (à usage d'habitation, ...) à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la règle la plus avantageuse :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;

- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200m².

Dans le cas où un bâtiment ancien dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire.

Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

En secteur Ah, les nouvelles constructions à usage agricole ainsi que les extensions des constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées.

Article A7:

L'article 7 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il définit des règles pour tous les usages de constructions. Le complément apporté lors de la modification n°1 (afin de gérer les constructions par rapport à la limite séparative et par rapport à la limite de zone lorsque la limite du secteur Ah coupe une parcelle non agricole en deux sans suivre la limite de parcelle) n'a plus lieu d'être.

L'article 7 est ainsi complété :

Les constructions doivent être implantées :

Soit sur la limite séparative ou de la limite de la zone

Soit à 3m minimum de la limite séparative ou de la limite de la zone afin de permettre aux extensions des constructions existantes de se rapprocher des limites séparatives.

Une précision est toutefois apportée pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. Lorsque leur implantation ne respecte pas les règles générales d'implantation, l'extension d'une construction existante est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

Article A8:

L'article 8 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il définit des règles pour tous les usages de constructions.

Toutefois, il doit être modifié afin, d'une part, de gérer les constructions à usage agricole et, d'autre part, de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation.

Ainsi, la rédaction de l'article A8 est modifié par :

Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

Article A9:

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions.

Il définit des règles pour les constructions à usage agricole.

La rédaction de l'article A9 est complétée par la suppression de la référence au secteur Ah :

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées autre qu'à usage agricole sera de 30% du terrain d'assiette du projet.

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 20 % de la surface du terrain d'assiette.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasseront pas 50m² d'emprise au sol.

Article A10

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions.

Le PLU approuvé définit les règles de hauteur des constructions agricoles et des habitations agricoles. Il est nécessaire de préciser la règle de hauteur des autres types de constructions autorisées et de leurs annexes.

La rédaction de l'article A10 est complétée par la suppression de la référence au secteur Ah :

La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6.50m à l'acrotère.

La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

II.1.4 Mise en compatibilité du règlement de la zone N avec la loi Macron du 6 août 2015

Le caractère de la zone N mentionnait l'existence de secteur NH afin de gérer les constructions à vocation d'habitation existantes en zone N. Toute nouvelle construction y était interdite et seules étaient permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.

Du fait de la suppression de ces secteurs qui ne donne pas de constructibilité supplémentaire, cet alinéa n'a plus de raison d'être.

Article N2:

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Cet article ne traite pas des possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole.

Comme dans le paragraphe II.2.3, les secteurs Nh dans les zones naturelles N présentaient les mêmes problématiques que les secteurs Ah dans la zone A.

Ainsi, la modification du règlement permet, avec l'intervention sur le plan de zonage :

- de définir une gestion des constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricoles (de même que celles qui ont été oubliées dans le pastillage Nh à l'époque de l'élaboration du PLU),
- ainsi que la construction d'annexes et de piscines si elles ne sont pas éloignées de plus de 20m de la construction principale afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole par la dispersion des constructions et la multiplication des conflits d'usage.

Ainsi, ces constructions (annexes et piscines) ne sont pas de nature à porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, puisqu'elles existent déjà sur des terrains qui ne sont pas agricoles (parcelles de jardins de constructions d'habitation existantes).

La rédaction de l'article N2 est simplifiée donc par la suppression des alinéas suivant :

En secteur Nh, l'extension des constructions existantes (à usage d'habitation, ...) à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la règle la plus avantageuse :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
 - soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200m².

Dans le cas où un bâtiment ancien dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire.

Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

Article N7:

L'article 7 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il définit des règles pour tous les usages de constructions. Le complément apporté lors de la modification n°1 (afin de gérer les constructions par rapport à la limite séparative et par rapport à la limite de zone lorsque la limite du secteur Nh coupe une parcelle non agricole en deux sans suivre la limite de parcelle) n'a plus lieu d'être.

L'article N7 est ainsi modifié :

Les constructions doivent être implantées :

Soit sur la limite séparative ou de la limite de la zone

Soit à 3m minimum de la limite séparative ou de la limite de la zone afin de permettre aux extensions des constructions existantes de se rapprocher des limites séparatives.

Une précision est toutefois apportée pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. Lorsque leur implantation ne respecte pas les règles générales d'implantation, l'extension d'une construction existante est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

Article N8:

L'article 8 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il définit des règles pour tous les usages de construction.

Toutefois, il doit être modifié afin de gérer la constructibilité limitée des constructions à usage d'habitation existantes, les piscines et les annexes.

La rédaction de l'article N8 est ainsi modifiée :

Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

Article N10:

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions.

Le PLU approuvé définit les règles de hauteur des constructions agricoles, des constructions à usage d'habitation, des extensions et des réhabilitations des constructions existantes ainsi que des annexes.

La rédaction de l'article N10 est ainsi modifiée par la suppression de la référence au secteur Nh : La hauteur des constructions autorisées (habitations, ...) et leurs extensions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

La hauteur des annexes des constructions existantes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

II.2 MODIFICATIONS COMMUNES AUX ZONES UA, UB, UC, UE, 1AU, A et N

II.2.1 Modification de l'article 3 des zones 1AU

Depuis l'approbation du PLU de Blasimon, le service instructeur des autorisations d'urbanisme et la mairie s'est rendu compte d'un manque de clarté dans la rédaction du règlement en matière de norme concernant la largeur des emprises lors de la création de voies.

Ainsi, l'alinéa 3.6 est modifié pour permettre de définir la largeur d'emprise de la voie et la largeur de la chaussée en fonction de son sens de circulation :

Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m, et Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens),
- Emprise minimale : 6m, et Largeur minimale de chaussée : 3m (sens unique)

De plus, il est précisé que pour des ensembles de logements dont le nombre est limité (6 logements maximum), ces opérations peuvent être desservies par un accès commun. Il s'agit d'une dérogation à la règle pour créer des quartiers plus denses et compactes. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise minimale de 4 m de large, sur une longueur maximale de 50m. Mais cet accès doit toujours se terminer par une courée répondant aux règles de sécurité incendie.

II.2.1 Modification de l'article 7 des zones 1AU

Depuis l'approbation du PLU de Blasimon, le service instructeur des autorisations d'urbanisme et la mairie se sont rendus compte d'une incohérence de rédaction de l'article 7.

En effet, le règlement définit les implantations par rapport aux voies et emprises publiques alors que c'est l'article 6 qui règlemente les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'article 7 est donc ainsi modifié :

- 7.1 en secteur 1AUa, les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera D = H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute (D=H/2) avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2 en secteur 1AUb, les constructions doivent être implantées :
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera D = H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute (D=H/2) avec un minimum de 3 mètres.

II.2.1 Modification de l'article 9 des zones UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 2AU, A, N

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions.

Or la définition de l'emprise au sol du PLU approuvé est erronée car la définition parle de projection au sol de la surface de plancher.

Afin de faciliter l'application du PLU, la présente modification du PLU permet de modifier la définition de l'emprise au sol.

La nouvelle définition de l'emprise au sol est donc la suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

II.2.1 Modification de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UE, UX, 1AU, 2AU, A, N

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions.

Le PLU approuvé définissait que la hauteur de construction était mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet, dans toutes les zones.

Or, cette règle s'applique assez bien à la zone UA de la bastide qui présente des terrains plats et sans différence de niveau entre le niveau de l'emprise publique et le niveau du sol naturel des terrains.

Malheureusement, les autres zones présentent des terrains en pente ou avec des différences de niveau entre l'emprise publique et le terrain naturel.

La forme urbaine produite par l'application de cette règle ne correspond pas du tout à la forme urbaine locale. La volumétrie produite est plus réduite de la forme urbaine traditionnelle locale et entraine des modifications du modèle de terrains (importants affouillements pour rattraper le niveau de l'emprise publique).

En effet, concernant la forme urbaine, le rapport de présentation du PLU justifie que la hauteur maximale autorisée permette les constructions jusqu'à R+1 voire R+2 sous comble, et pour l'agriculture la création de bâtiments adaptés au métier. Elle s'inscrit en continuité de l'architecture locale.

La règle doit donc être modifiée pour que le niveau de référence soit le niveau du sol naturel et non plus le niveau de l'emprise publique.

La nouvelle définition de la hauteur est ainsi modifiée :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

II.2.1 Modification de l'article 11 de la zones UA

Le traitement des permis de construire a amené la municipalité à se questionner sur l'application de certaines prescriptions de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

L'article 11 du règlement du PLU définit les prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

La municipalité souhaite supprimer une prescription de cet article pour la UA. En effet, la zone UA permet de gérer et de créer des commerces. Toutefois, l'article 11 définit une prescription pour les enseignes des commerces de bureaux et des activités artisanales. Or, cette prescription est inapplicable car elle relève d'un règlement local de publicité. La commune de Blasimon ne possède pas de RPL et le PLU ne doit pas se substituer à un RLP.

La règle suivante est donc supprimée :

Enseignes:

- les enseignes lumineuses sont interdites.
- 1 seule enseigne bandeau est autorisée en façade par activité (dérogation dans le cas où l'activité donne sur 2 voies)
- éclairage de l'enseigne par appliques
- en cas de cessation d'activité, les enseignes devront être démontées

II.3 MODIFICATION DES OAP DE LA ZONE 1AU

II.4.1 Présentation du projet

Le PLU approuvé a défini des OAP sur 3 secteurs (2 à vocation d'habitat et 1 à vocation économique).

Depuis l'application du PLU approuvé, le service instructeur des autorisations d'urbanisme et la mairie se sont rendus compte que les OAP devaient être précisées.

En effet, elles ont permis de produire des constructions à usage d'habitation mais elles devraient être préciser pour éviter des confusions et des interprétations erronées de la part des pétitionnaires notamment sur le nombre de secteurs qui composent ces OAP, les conditions de desserte, la taille minimale d'opération pour chacun de ces secteurs, la forme urbaine de chaque secteurs.

Ces informations vont permettre de rationnaliser l'espace constructible qui est encore libre sur ces secteurs à urbaniser et éviter une révision du PLU qui viendrait ouvrir de nouveaux terrains à construire.

II.4.2 Modification de l'OAP 1 : Le Bourg - La Tarverse

Ce secteur était déjà identifié comme une zone U dans la carte communale de 2004.

Cet îlot est délimité par la RD17 à l'est, le chemin du Stade (au sud), la rue de l'Abbé Gréciet (à l'ouest) et la rue Croutet au nord. La surface de cette OAP n'est pas modifiée.

L'enjeu de structuration de ce quartier en cœur d'îlot n'a pas faibli compte tenu du développement linéaire qui s'est produit sur ces franges latérales, Ouest et Est de cet îlot. Le PLU a une OAP permettant de rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot avant que tout accès y soit devenu impossible.

La définition du périmètre de la zone 1AU s'est faite en s'appuyant sur l'urbanisation existante, en transformant la zone urbaine (U) de la carte communale de 2004 en zones UA, UB et UC en fonction de la forme urbaine produite).

Néanmoins, compte tenu de la surface à aménager, il doit être précisé que la zone 1AU se compose de 3 secteurs à urbaniser distincts mais connectés.

La zone 1AU par son OAP permet de créer d'une part l'amorce urbaine (voirie, façade urbaine, espace public, aménagement autour du stade, ...) à tout le secteur du Bourg-La Traverse et, d'autre part, permet de favoriser l'émergence d'une zone 1AU plus facilement aménageable par le pétitionnaire.

Toutefois, pour rendre l'OAP plus opérationnelle, il est précisé que la desserte des terrains de chaque secteur se fera par la création d'une voie de desserte interne.

Pour le secteur 3, le plus au sud de la zone, une opération de 6 logements au maximum peut être réaliser et desservie par un accès commun à condition que l'accès puisse avoir une assiette d'emprise de 4 m de large minimum, et une longueur maximale de 50m. De plus, il doit se terminer par une courée répondant aux règles de sécurité incendie.

Le schéma des principes de desserte et d'organisation spatiale de l'OAP n'est pas modifié. Seules les nouvelles constructions ont été ajoutées.

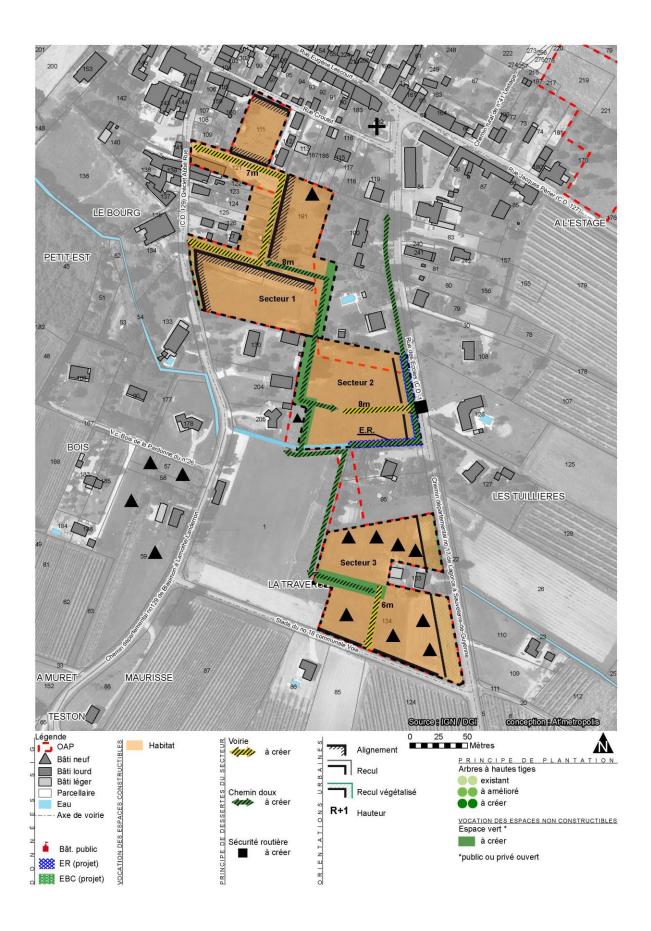
Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (cernée par des voies de communication, tous les réseaux à proximité,...) mais ne pourra pas être raccordé au réseau d'assainissement collectif car le secteur 3 (le plus au sud) n'est pas inclus dans le zonage d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement.

Chaque secteur de cette OAP doit partir sous forme d'une opération d'ensemble et à chaque secteur est défini une taille minimale d'opération :

- 1300 m² pour le secteur 1,
- 8000 m² pour le secteur 2,
- 3500 m² pour le secteur 3, et la réalisation de 6 logements au maximum.

Cette taille minimale d'opération a été définie pour que les constructions d'habitations se développent soit globalement sur le secteur soit par tranche successive (taille la plus petite parcelle).

Il est précisé que les 3 secteurs de cette OAP n'ont pas la même forme urbaine. En effet, le secteur 1 correspond à la zone 1AUa et les secteurs 2 et 3 à la zone 1AUb afin de traduire réglementairement les conditions d'urbanisations différentes : organisation de la zone, densité, compacité des constructions, formes urbaines, implantations des constructions, ...



II.4.2 Modification de l'OAP 2 : Les Chênes de Picot - l'Estage

Ce secteur était aussi identifié comme une zone U dans la carte communale de 2004.

Ce secteur d'OAP englobe un certain nombre de parcelles du lotissement communal le long de la rue Salafranque jusqu'à la rue du Moulin, à l'est du Bourg. Cependant, ce secteur n'a pas été utilisé faute d'outils dans la carte communale permettant leur constructibilité optimale. La surface de cette OAP n'est pas modifiée.

Ici encore, la zone 1AU doit permettre de clarifier la vocation des sols dans ce secteur du Bourg qui est un espace résiduel agricole cerné par des constructions qui n'ont pas de vocation agricole. S'appuyant sur la zone urbaine existante en frange nord, le secteur 1AU de L'Estage prolonge la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble.

L'enjeu de structuration de l'îlot de L'Estage est essentiel compte tenu de la structuration de l'espace à créer depuis le lotissement communal et des possibilités de raccordements depuis la rue Salanfranque qui dessert ce lotissement et la rue du Moulin.

L'urbanisation de ces secteurs est importante afin de donner de la cohérence à une urbanisation qui s'est développée de part et d'autre sur les franges Est dans la continuité du Bourg de Blasimon.

La définition du périmètre de la zone 1AU s'est faite en s'appuyant sur l'urbanisation existante, en transformant la zone urbaine (U) de la carte communale de 2004 en zones UA et UB en fonction de la forme urbaine produite).

Néanmoins, compte tenu de la surface à aménager, il doit être précisé que la zone 1AU se compose de 2 secteurs à urbaniser distincts mais connectés à vocation d'habitat.

La zone 1AU par son OAP permet de structurer 2 espaces connectés à la bastide et de favoriser l'émergence d'une zone 1AU plus facilement aménageable par le pétitionnaire.

Toutefois, pour rendre l'OAP plus opérationnelle, il est précisé que la desserte des terrains de chaque secteur se fera par la création d'une voie de desserte interne.

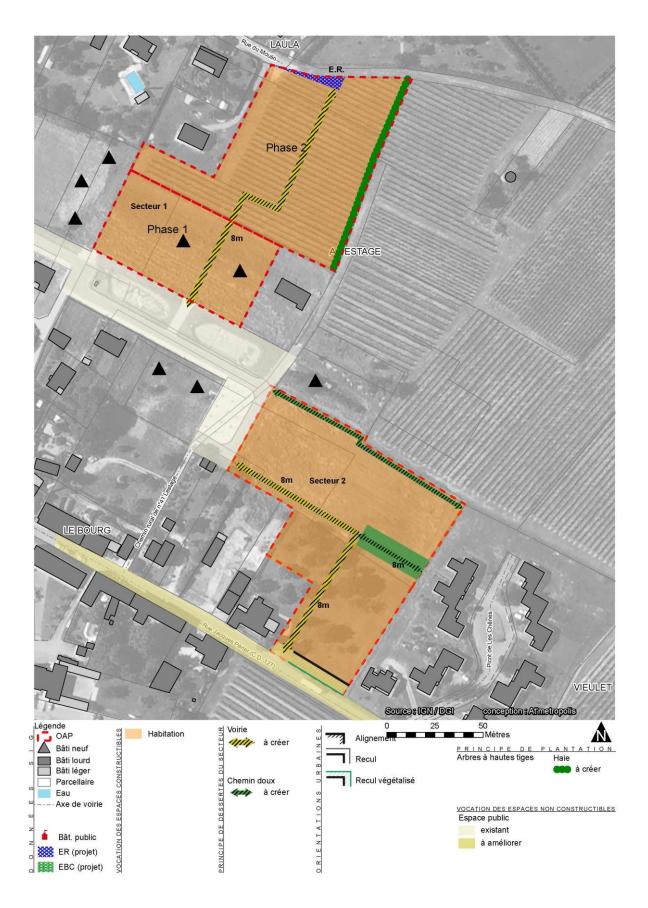
Le schéma des principes de desserte et d'organisation spatiale de l'OAP n'est pas modifié. Seules les nouvelles constructions ont été ajoutées.

Chaque secteur de cette OAP doit partir sous forme d'une opération d'ensemble et à chaque secteur est défini une taille minimale d'opération :

- 1300 m² pour le secteur 1,
- 750 m² pour le secteur 2,

Cette taille minimale d'opération a été définie pour que les constructions d'habitations de développent soit globalement sur le secteur soit par tranche successive (taille de la plus petite parcelle).

Il est précisé que cette OAP se compose de deux phases de réalisation. Les secteurs 1 et 2 font partie de la phase 1 et sont classés en zone 1AU. La phase 2 est maintenue en zone 2AU.



II.4.2 Conséquences sur le règlement graphique

Aucune conséquence sur le règlement graphique

III. CONSEQUENCES SUR LE ZONAGE DU PLU

Les transformations dues à la seconde modification du PLU ont été apportées au plan de zonage :

- Suppression des secteurs Ah du zonage pour les transformer en zone A,
- Suppression des secteurs Nh du zonage pour les transformer en zone N.

Les modifications opérées figurent sur les 2 plans situés à la pièce 2 du présent dossier de modification (4.1, 4.2).

Les surfaces du PLU modifié en 2016

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UA	6,55 Ha	0,22 %
	UB	11,69 Ha	0,39 %
	UC	14,60 Ha	0,49 %
	UE	2,26 Ha	0,08 %
	UX	1,55 Ha	0,05 %
AU	1AUa	1,77 Ha	0,06 %
	1AUb	4,93 Ha	0,17 %
	2AU	0,76 Ha	0,03 %
	2AUx	2,22 Ha	0,07 %
N	N	926,54 Ha	31,21 %
	Na	3,86 Ha	0,13%
	Nc	0,09 Ha	0,00 %
	Ne	2,00 Ha	0,07 %
	Nh	21,78 Ha	0,73 %
	Nk	3,95 Ha	0,13 %
	NL	3,62 Ha	0,12 %
A	A	1912,82 Ha	64,42 %
	Ah	16,95 Ha	0,57 %
	Ac	31,20 Ha	1,05 %
Total		2969,15 Ha	100 %

Les surfaces du PLU modifié en 2018

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UA	6,55 Ha	0,22 %
	UB	11,69 Ha	0,39 %
	UC	14,60 Ha	0,49 %
	UE	2,26 Ha	0,08 %
	UX	1,55 Ha	0,05 %
AU	1AUa	1,77 Ha	0,06 %
	1AUb	4,93 Ha	0,17 %
	2AU	0,76 Ha	0,03 %
	2AUx	2,22 Ha	0,07 %
N	N	948,32 Ha	31,94 %
	Na	3,86 Ha	0,13%
	Nc	0,09 Ha	0,00 %
	Ne	2,00 Ha	0,07 %
	Nh	21,78 Ha	0,73 %
	Nk	3,95 Ha	0,13 %
	NL	3,62 Ha	0,12 %
A	Α	1929,77 Ha	64,99 %
	Ah	16,95 Ha	0,57 %
	Ac	31,20 Ha	1,05 %
Total		2969,15 Ha	100 %

IV. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU

La nouvelle rédaction du règlement figure à la pièce 3 du présent dossier. Toutes les modifications apportées sont de couleurs bleues dans l'exemplaire joint.

V. INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU

En termes d'économie générale du projet,

- Les mutations opérées sont limitées au développement des équipements sportifs et touristiques de la commune. Elles ne génèrent pas une capacité d'accueil permanente suffisante pour remettre en cause l'économie générale du document car ces espaces ont été comptabilisés dans le PLU approuvé en 2014.

De plus, les modifications du règlement des zones UC ne modifient pas l'économie générale du PLU, elles en renforcent même l'économie de l'espace dans ces zones.

- Les mutations opérées ne modifient pas le périmètre des espaces artificialisés inscrits dans le PLU approuvé en 2014.

En termes d'impact sur l'environnement,

- Les modalités d'urbanisation transcrites dans le règlement prennent en compte les objectifs de la préservation de Natura 2000, en matière d'intégration de bâtis, de préservation d'espaces libres et boisés.

Toutefois, une modification ne modifie pas, systématiquement, l'économie générale d'un PLU. Une évaluation environnementale est demandée lorsque l'évolution du document d'urbanisme modifie l'économie générale du plan. La modification du présent PLU de Blasimon ne modifie pas l'économie générale du plan.

- La présente modification ne relève pas d'une évaluation environnementale.

En termes d'atteinte portée aux communes voisines,

- Les communes voisines hors de la Communauté de Communes Rurales de l'Entre Deux Mers ne seront pas pénalisées par les modifications du zonage.

VI. COMPOSITION DU DOSSIER DE LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLU

La modification proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

Pièce n°1 : La présente notice explicative

Pièce n°2 : Zonage Pièce n°3 : Règlement Pièce n°4 : OAP

VII. PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Cette modification du PLU de Blasimon sera soumise à enquête publique.

A la suite de cette enquête, le commissaire enquêteur remettra son avis qui est en annexe de la présente notice explicative.